

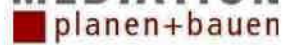


Änderungen in gelb markiert S. 24

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“

MEDIATION



Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

02.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Geplantes Vorhaben	5
3.	Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen	7
4.	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.	Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte	8
5.1	Verfahren	
5.2	Rechtsgrundlagen	9
5.3	Regionaler Flächennutzungsplan	10
5.4	Klimaschutzkonzept	11
6.	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	12
6.1	Art der Nutzung	12
6.2	Maß der Nutzung	12
6.3	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten	13
6.4	Straßenverkehrsflächen	14
6.5	Fläche für die Landwirtschaft- Obstplantage	14
6.6	Grünordnerische Maßnahmen	15
6.7	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.8	Bauordnungsrecht	16
6.9	Hinweise	16
7.	Geruchsimmissionen	16
8.	Archäologische Bodenfunde	18
9.	Verkehr	19
10.	Ver- und Entsorgung	20
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
11.1	Verkehrliche Auswirkungen	21
11.1.1	KFZ-Verkehre	21
11.1.2	Fuß- und Radverkehre	23
11.1.3	Ruhende Verkehre	24
11.1.4	Gestaltung der verlängerten Freiligrathstraße	24
11.2	Auswirkungen der Schallimmissionen aus dem Gastronomiebetrieb	25
11.3	Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes und der Umwelt	26
11.3.1	Artenschutz	26
11.3.2	Umwelt, Eingriffs- Ausgleichsbilanz	27
12.	Flächenbilanz	29
13.	Durchführungsvertrag	30

- Anlagen:
- 0 Visualisierung - Verkehrssituation Verlängerte Freiligrathstraße, Robin Weber Architekten
 - 1 Lageplan
 - 2 Ansichten, Schnitt
 - 3 Bestandssituation (Fotos)
 - 4 Verkehrsuntersuchung Aussiedlung Kelterei, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Oktober 2019
 - 5 Immissionsschutzgutachten zur geplanten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 249, Aussiedlung Kelterei, M. Herdt (öbv Sachverständiger) 15.10.2019.
 - 6 Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Bommersheim, Oberursel, Hochtaunuskreis, Magnetometerprospektion, 07.08.2018
 - 7 Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ Stadt Oberursel (Taunus), 23.09.2019
 - 8 Artenschutzprüfung Fauna gemäß § 44 (1) BNatSchG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249, Aussiedlung Kelterei, Natur im Raum, März 2020
 - 9 Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 249 'Aussiedlung Kelterei', Natur im Raum, März 2020.

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Keltereibetriebes mit Gastronomie und Wohnnutzung für die Betriebsinhaber hergestellt werden.

Der Keltereibetrieb mit einer Straußenwirtschaft während der Sommermonate ist derzeit in der Altstadt der Stadt Oberursel (Taunus) angesiedelt. Durch die geänderten technischen Anforderungen an Ernte und Verwertung der Äpfel, insbesondere den Vorgaben des Veterinäramtes, sowie die enge Lage im Bereich der Altstadt kann die Apfelsaftherstellung nur noch mit hohen technischen und personellen Aufwendungen durchgeführt werden. Die Verkehrserschließung der Kelterei am historischen Marktplatz in der Altstadt von Oberursel (Taunus) ist, besonders zu Zeiten der Apfelernte von August bis einschließlich November nur unter erschwerten Bedingungen im fließenden Verkehr möglich.

Zur Existenzsicherung des vorhandenen Keltereibetriebes ist die Betriebsverlagerung am Standort der bereits bestehenden Obstwiese und der zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Halle an der verlängerten Freiligrathstraße geplant. Die vorhandene Halle wurde Ende der 1970er Jahre als Ersatz für den aufgegebenen Standort des landwirtschaftlichen Betriebs in der Hospitalstraße errichtet. Ziel des Gesamtkonzeptes ist es, den geschlossenen Kreislauf des Apfels vom Anbau über die Ernte bis zur Vermarktung an einem Standort zu realisieren. Vor diesem Hintergrund ist neben der Kelterei auch eine ganzjährig geöffnete Gastronomie sowie zweckgebundene Wohnnutzung vorgesehen.

Eine Verlagerung des Keltereibetriebes mit Gastronomie in das Gewerbegebiet Drei Hasen kann auf Grund des Gesamtkonzeptes (vgl. Ziffer 2) nicht erfolgen. Des Weiteren besitzt weder die Stadt Oberursel (Taunus) noch der Vorhabenträger Grundstücke im Gewerbegebiet.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Demnach ist u.a. die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, deren Grundmerkmale die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittelbare Bodenertragsnutzung sind, zulässig. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Genehmigung ist die gesicherte Erschließung des Betriebes. Die bestehende Halle, die baulichen Anlagen für die Kelterei sowie die geplante Wohnnutzung erfüllen die Anforderungen des § 35 (1) BauGB. Ein Planungserfordernis gemäß § 2 BauGB ergibt sich nur aus der geplanten Gastronomienutzung, die aufgrund der Größe und der geplanten ganzjährigen Öffnungszeiten nicht nach § 35 BauGB genehmigt werden kann. Da die Gastronomie im engen Zusammenhang mit der geplanten Kelterei und Wohnnutzung für die Betriebsinhaber zu betrachten ist, wurde der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der angrenzenden vom Betrieb bewirtschafteten Fläche und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen entsprechend erweitert. Die Verkehrserschließung ist über die verlängerte Freiligrathstraße gesichert. Die erforderlichen Parkplätze für die Gastronomie werden direkt hinter den nahegelegenen Kleingärten, auf den Flächen der jetzigen Obstplantage angeordnet.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Vorhabenträger bei der Stadt Oberursel (Taunus) einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2017 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Als Grundlage für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (7) BauGB wurden Untersuchungen zu den Verkehrs- und Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens sowie zu den Geruchsauswirkungen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und zu möglichen archäologischen Bodenfunden durchgeführt. Des Weiteren wurden die umweltrelevanten Belange mit der Eingriffs- Ausgleichbilanz gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht bearbeitet. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen erfolgte eine Artenschutzprüfung Fauna gemäß § 44 (1) BNatSchG.

2. Geplantes Vorhaben

Die Kelterei mit der Gastronomie und der anschließenden Obstplantage sollen im Gesamtkonzept die Naherholung stärken sowie auf die Bedeutung der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet hinweisen.

Die baulichen Anlagen sind im Norden des Plangebietes, südlich der auf dem Nachbargrundstück bestehenden Geflügelhaltung, die nach § 35 Abs.1 BauGB als privilegiertes Vorhaben genehmigt ist, geplant. In Abbildung 1 ist die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Weitere Abbildungen zu Ansichten und Höhenentwicklungen der Gebäude sind der Anlage zu entnehmen. Es ist vorgesehen den Gastronomiebetrieb teilweise südlich an der bestehenden Halle anzubauen. Westlich anschließend ist die Kelterei vorgesehen. Die Wohnnutzung soll im Westen der Kelterei mit den nötigen baurechtlichen Abständen realisiert werden. Das Nebeneinander von Gastronomie und Kelterei angrenzend der Obstplantage hat zum Ziel, die Wertschöpfungskette des Apfels von Pflanzung über Vegetationsperioden und Ernte bis zur anschließenden Verarbeitung anschaulich darzustellen.

Die geschlossene Gebäudestruktur der Produktionsanlagen sowie die Konzentration der baulichen Anlagen im Norden des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Geflügelhaltung berücksichtigt den städtebaulichen Grundsatz gemäß § 1a (2) BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;..“.

Die für den gastronomischen Betrieb erforderlichen PKW-Stellplätze sind im Süden des Plangebietes nördlich der Kleingärten, auf den Flächen der heutigen Obstplantage vorgesehen, während Fahrradstellplätze direkt im Bereich der Gastronomie eingerichtet werden. Die Gastronomie ist von den Stellplatzflächen über einen Fußweg durch die Obstplantage sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehrsfläche zu erreichen.

Zukünftig ist vorgesehen, die westlich angrenzenden Ackerbauflächen, die im Besitz des Vorhabenträgers sind, als Obstplantagen umzunutzen. Diese Maßnahmen werden sich positiv auf die von Obstwiesen geprägte Kulturlandschaft in der Region auswirken.

Das Baukonzept, das dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu Grunde lag, wurde hinsichtlich der möglichen Sitzplätze im Gastronomiebereich sowie der bebauten Fläche überarbeitet. Das aktuelle Betriebskonzept der Kelterei umfasst folgende Rahmenbedingungen:

- Kelterei-Gastronomie: 175 qm Nutzfläche im Innenraum und ca. 110 qm Terrasse. Die Öffnungszeiten sind von 11.00 Uhr bis 23.00 Uhr vorgesehen,
- Schulungsraum: im Obergeschoss der Kelterei-Gastronomie,
- Schaukelerei: Zielgruppen sind Kindergartengruppen, Schulklassen bzw. Gruppen von ca. 15-20 Personen,
- Hofverkauf: Apfelprodukte, die innerhalb des Konzeptes der Gastronomie und der Führungen angeboten werden,
- Sonstige Veranstaltungen: wenige besondere spezifische Veranstaltungen, z.B. Kelter- oder Apfelblütenfest, die das Angebot hauptsächlich an Apfelsaft und Apfelwein nutzen,
- Mobilität: aufgrund der naturräumlichen Lage des Planvorhabens soll gezielt darauf hingewirkt werden, dass ein Großteil der Gäste mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln anreisen – also vorrangig zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Im Durchführungsvertrag werden die wesentlichen Rahmenbedingungen des Betriebskonzeptes verbindlich geregelt.

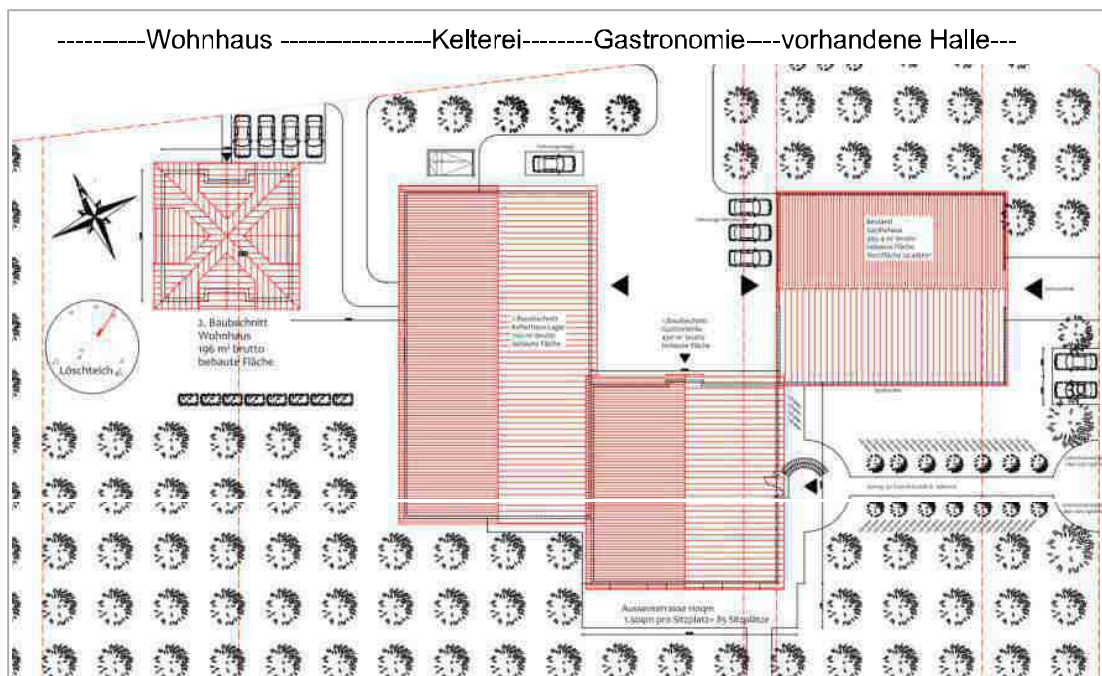


Abb. 1: Sondergebiet Kelterei – bauliche Anlagen

3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Oberursel (Taunus), zwischen der A 661 im Norden und der bebauten Ortslage im Süden, westlich der verlängerten Freiligrathstraße. Im Süden des Plangebietes bestehen Kleingartenanlagen, östlich und westlich sind landwirtschaftliche Flächen sowie eine Streuobstwiese vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches ist eine landwirtschaftlich privilegierte Geflügelhaltung angesiedelt. Die bebaute Ortslage befindet sich zum geplanten Parkplatz in ca. 200 m Entfernung, zum geplanten SO Kelterei in ca. 300 m Entfernung. Die Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen die großräumige Lage sowie die Situation vor Ort (Luftbild).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Das zu beplanende Gebiet wird derzeit als Obstplantage und Ackerfläche genutzt, ca. 500 m² der Fläche sind mit einer Gerätehalle und den nötigen Zu- und Abfahrten bebaut.

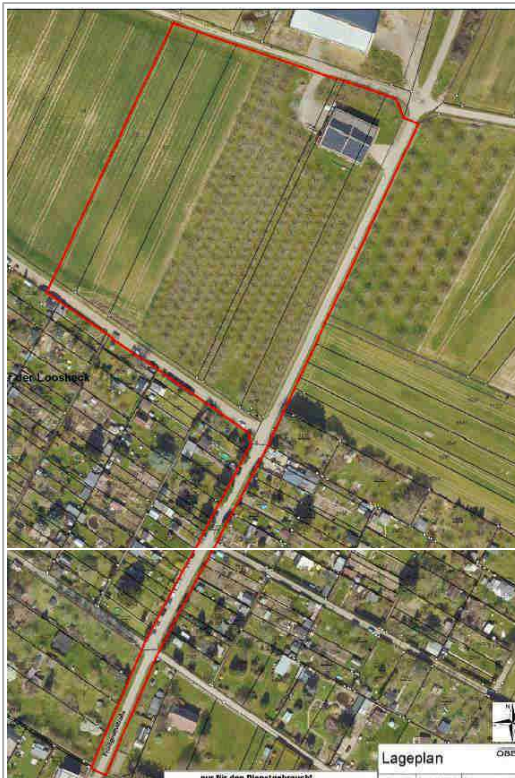


Abb. 2: Geltungsbereich des Plangebietes im Luftbild 2018 (Befliegung durch Aerowest GmbH im Auftrag NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH)

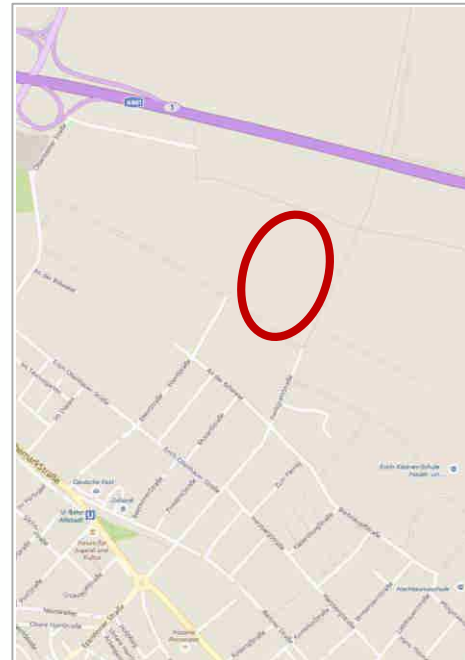


Abb. 3: Lage des Plangebietes (google maps)

Im Rahmen der Altstadtsanierung in den 1960/70er Jahren wurde im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße die Auslagerung der im Altstadtbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe vorgesehen. Dies wurde 1973 mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebsgebäude“ dokumentiert.

Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Im Jahr 1998 wurde für einen Bereich zwischen A 661 und bebauter Ortslage bis zum jetzigen Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ das Bebauungsplanverfahren Nr. 188 „Landschaftspark Schelmenzehnten“ eingeleitet. Als Zielsetzung war die Ansiedlung von privilegierten baulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Vorhaben geplant. Auch dieses Planverfahren wurde nicht weiterverfolgt.

4. Räumlicher Geltungsbereich.

Das Plangebiet von ca. 2,5 ha liegt im Nordosten von Oberursel (Taunus) und wird wie folgt begrenzt:

Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiese,
Süden: Kleingärten,
Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen,
Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen, Geflügelzuchtanlage.

5. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte

5.1 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 14.12.2017.
- Scopingtermin 18.04.2018
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
03.07.2018 – 24.08.2018.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
28.08.2018 – 28.09.2018.
- Informelle Bürgerinformation: 05.09.2018.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB: 19.11.2019 – 20.12.2019.
- Informelle Bürgerinformation: 13.11.2019.
- Satzungsbeschluss:

Nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden auf Grundlage der Abwägung folgende inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen
 - Konkretisierung der Festsetzung 6.1 zu den nicht überbaubaren Flächen.
 - Konkretisierung der Festsetzung 7.4 Anlage eines Blühstreifens.
 - Ergänzung der Festsetzung 7.5 zur Anlage eines Blühstreifens.
 - Ergänzung der Festsetzung 8 zu Bodendenkmäler.
 - Konkretisierung der Hinweise zu Mutterboden, Höhlenbäume und Leuchtmittel.
 - Ergänzung der Hinweise zu Nisthilfen, Gehölzerhalt und Verrohrung der Gräben.

- Planzeichnung
 - Ergänzung der Übersicht zu den externen Ausgleichsmaßnahmen mit der Fläche für einen zusätzlichen Blühstreifen für Rebhühner.
- Begründung
 - Ergänzung des Verfahrensablaufes.
 - Überarbeitung der Inhalte zu den Anpassungen der Festsetzungen sowie des Umweltberichtes.
 - Ergänzungen zu den Inhalten des Durchführungsvertrages.
- Umweltbericht
 - Konkretisierung der Ausführungen zu den vorhandenen Gräben.
 - Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz hinsichtlich Gräben, Baumanpflanzung und der zusätzlichen Blühfläche.

Die Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der vorgesehene zweite Blühstreifen für die Rebhühner ist auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan als Maßnahme auf der landwirtschaftlichen Fläche bereits heute zulässig. Mit der in diesem Zusammenhang ergänzten Festsetzung wird die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. In der ergänzten Festsetzung zu den Bodendenkmälern, werden die hierzu in den Hinweisen des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung bereits aufgeführten Inhalte konkretisiert. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich im Wesentlichen um redaktionelle Ergänzungen bzw. Konkretisierungen der bereits im Entwurf aufgeführten Inhalte. Durch die Änderungen wird keine erneute Offenlage ausgelöst.

5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1062).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1063).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBL. I S. 46, 180). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2015 (GVBL. I S. 457). Hinweis: Neue Hessische Bauordnung (HBO) wurde am 6.6.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und wird am 6.7.2018 in Kraft treten.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S.629, 2011 I S. 43). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 269), zuletzt geändert am 28.11.2016 (GVBl. Nr.18, S. 211)

5.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Am Rand des Plangebietes verläuft der Bereich „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“.

Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „Privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren.

Die vorgesehene Gastronomie kann aufgrund der Größe und der Öffnungszeiten nicht als „Privilegiert“ beurteilt werden und ist somit Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Kelterei mit der Gastronomie und der anschließenden Obstplantage sollen im Gesamtkonzept die Naherholung stärken sowie auf die Bedeutung der regionalen Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet hingewiesen. Die Regionalparkroute zwischen Oberursel, Oberstedten und Bad Homburg erhält somit einen weiteren interessanten Besucherort. So kann die Kooperation zwischen Landwirtschaft und Regionalpark, die in Oberursel schon mehrfach praktiziert wurde, weiter vertieft und den Erholungssuchenden die Bedeutung der Landwirtschaft nähergebracht werden. Auch die Vermittlung der kulturhistorischen und ökologischen Bedeutung von Streuobstwiesen kann hierbei eine wichtige Rolle spielen.

Vor diesem Hintergrund sowie, dass mit den geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des RegFNP hinsichtlich der geplanten Gastronomie, die gegenüber den privilegierten landwirtschaftlichen Nutzungen untergeordnet ist, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Somit kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden. Dies wurde von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Schreiben vom 10.07.2018 im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestätigt.

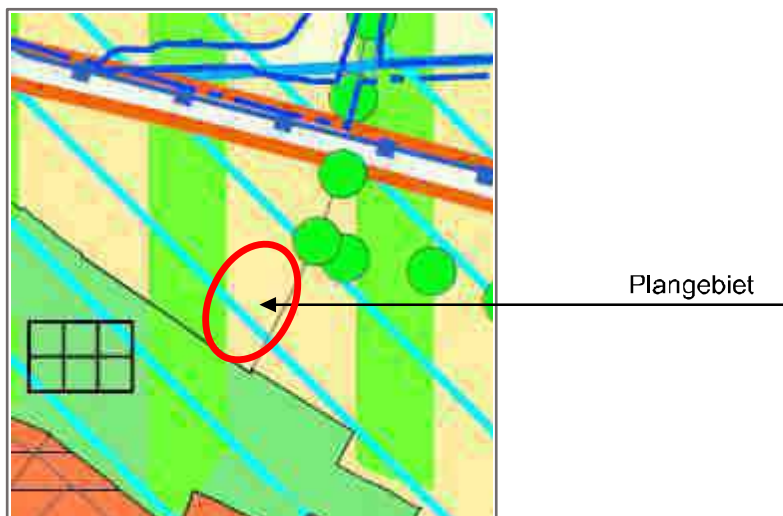


Abb. 4: Auszug des Regionalen Flächennutzungsplanes

5.4 Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 04.04.2019 ein Klimaschutzkonzept mit den Teilkonzepten „Klimafreundliche Mobilität“, „Erneuerbare Energien“ und „Integrierte Wärmenutzung“ beschlossen. Bestandteil des Konzeptes ist ein umfangreicher Maßnahmenkatalog, gegliedert in sechs Handlungsfeldern mit insgesamt 102 Einzelmaßnahmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten bei den Überlegungen zu den Hochbauplanungen berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan können Klimaschutzaspekte wie folgt einfließen:

- Die Stellung der baulichen Anlagen hat Auswirkungen auf Licht- und Sonneneinwirkung. Der Energieverbrauch kann insbesondere durch Vorgaben der Firstrichtung bzw. der Längsachse reduziert werden. Durch Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen kann auf die Verschattung von Gebäuden sowie die Durchlüftung des Quartiers Einfluss genommen werden.
- Einer übermäßigen Aufheizung versiegelter Bau- und Betriebsflächen kann mit Anpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen reduziert werden.
- Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können mit Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen bzw. Blockheizkraftwerke getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist auf das vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehenen Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) hinzuweisen.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist die Gastronomie mit der Terrasse nach Süden ausgerichtet, so dass hier die direkte Sonneneinstrahlung zur Reduzierung der Heizenergie führen wird. Das geplante Wohnhaus ist freistehend und kann somit die Sonnenenergie optimal nutzen. Für versiegelte Bodenflächen sind nach den textlichen Festsetzungen helle, Temperatur reduzierende Materialien zu verwenden. Es ist vorgesehen die auf der Gerätehalle bereits vorhandene Fotovoltaikanlage auf den neuen Gebäuden zu erweitern. Die bereits vorhandene Fassadenbegrünung an der Gerätehalle soll im Bereich der fensterlosen Fassaden ergänzt werden.

Im Rahmen eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes ist geplant die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln mit folgenden Maßnahmen zu fördern:

- Attraktive Bedingungen für Fuß- und Radverkehre erstellen,
- Finanzielle Anreize für die ÖPNV Nutzung anbieten,
- Ladestationen für E-bikes, Fahrrad Service-Equipment zur Verfügung stellen.

6. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der BauNVO verfasst, auch wenn gemäß § 12 (3) BauGB bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen keine Bindung an die BauNVO besteht.

6.1 Art der Nutzung

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kelterei“ dient der Lagerung und Verarbeitung von Obst sowie der Vermarktung selbst hergestellter Produkte. Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen, die vornehmlich dem Zweck der Kelterei dienen:

- Lager- und Gerätehalle,
- Keltereihalle mit notwendigen Nebenräumen,
- Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Tagungsraum, Außenbewirtschaftung und Spielplatz,
- Verkaufsflächen für Selbstvermarktung mit maximal 70m²,
- Zwei Wohneinheiten für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber / -leiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Die geplante Gastronomie und die Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung neben der Kelterei haben zum Ziel die Wertschöpfungskette des Apfels von Anpflanzung über Verarbeitung bis zum Konsum der Produkte verständlich darzustellen und der Bevölkerung zu vermitteln. Es ist vorgesehen diese Thematik in dem geplanten Tagungsraum in praxisnahen Workshops anschaulich darzustellen.

Wohnungen für Betriebsinhaber sind im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben als privilegiert zu beurteilen. Die vorgesehene Wohnnutzung dient auch der sozialen Kontrollfunktion hinsichtlich der gastronomischen Nutzung.

Mit den festgesetzten zulässigen Nutzungen sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des im Durchführungsvertrag konkretisierten Vorhabens gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzungen wird durch die zu überbauende Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine überbaute Grundfläche von max. 2.200 m² zulässig, davon 200 m² Wohnnutzung und 430 m² Schank-, und Speisewirtschaften. Da Wohnnutzungen und gastronomische Einrichtungen im Außenbereich restriktiv zu behandeln sind, wurden hierfür, entsprechend den vorgesehenen Planungen die zulässigen Grundflächen eingeschränkt. Landwirtschaftlich genutzte Einrichtungen, wie die Kelterei und Lagerhallen sind im Sinne des § 35 BauGB als „Privilegiert“ einzustufen. Nach dem derzeit vorliegenden Baukonzept beträgt die überbaute Grundstücksfläche insgesamt ca. 1.800 m² (Gastronomie, Wohnhaus, Kelterei und bestehende Halle), so dass die Halle und Kelterei bei Bedarf erweitert werden können.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Für das Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzungen ist mit diesen Festsetzungen auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend bestimmt. Die Konkretisierung der Nutzungsmaße erfolgt in den Anlagen zum Durchführungsvertrag

6.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die zulässige Versiegelung wurde zur Eingriffsminimierung im gesamten Bereich des Sondergebietes Kelterei begrenzt.

Die Vollversiegelung für z.B. Zu- und Abfahrten, Hofflächen ist wie folgt zulässig:

überbaubare Grundstücksflächen: 650 m²

nicht überbaubare Grundstücksflächen: 100 m²

Die Versiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien für z.B. Zu- und Abfahrten, Terrassen, Stellplätze für Fahrräder, PKW-Stellplätze ist wie folgt zulässig:

überbaubare Grundstücksflächen: 400 m²

nicht überbaubare Grundstücksflächen: 700 m²

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem eine Transformatorstation auf einer Fläche bis zu 20,0 m², sowie ein Löschteich bis zu 100 m² zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die zulässigen Flächenangaben resultieren aus dem vorliegenden Lageplan des geplanten Vorhabens. Da es sich hierbei um einen Vorentwurf der Gebäudeplanung handelt, wurden die maximal zulässigen Flächenversiegelung gegenüber dem vorliegenden Lageplan geringfügig erhöht. Damit ist davon auszugehen, dass der Eingriff im Zusammenhang mit den versiegelten Flächen nicht durch Befreiungen im Rahmen des Bauantrages vergrößert wird.

Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Wohnhaus sowie für die Mitarbeiter sind auf den Flächen des SO-Gebietes nachzuweisen. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten 23,0 m tiefen Fläche für Stellplätze sind die Weiteren nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) nachzuweisenden PKW-Stellplätze für das geplante Vorhaben herzustellen. Die Stellplatzfläche wird über eine Zu- und Abfahrt erschlossen. Insgesamt können dort 28 Stellplätze realisiert werden. Mit der Anordnung der Stellplätze für die Gastronomie am Ende der verlängerten Freiligrathstraße wird die zusätzliche Verkehrsbelastung des landwirtschaftlichen Weges vermieden und somit der Außenbereich von zusätzlichen Verkehren freigehalten. Die Gastronomie ist von der Stellplatzfläche über einen ca. 250 m² umfassenden Fußweg durch die Obstplantage sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehrsfläche zu erreichen. Die Fahrradabstellanlage ist in direkter Nähe zur Gastronomie vorgesehen.

Des Weiteren sind Stellplätze im Süden des Plangebietes entlang der Verkehrsfläche insbesondere für die Nutzer der vorhandenen Kleingärten vorgesehen. Die einzelnen Stellplätze werden direkt von der angrenzenden Verkehrsfläche angefahren. Im Bedarfsfall können diese Stellplätze auch von den Besuchern der Gastronomie genutzt werden.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet, die verlängerte Freiligrathstraße, ist in der Planzeichnung mit der zulässigen Versiegelung sowie den östlich angrenzenden wegbegleitenden Grünflächen und Entwässerungsgräben festgesetzt. Westlich der Freiligrathstraße sind die Gräben überwiegend verrohrt. Im Bereich der eventuell geplanten Ausweichbuchten ist vorgesehen die teilweise offenen Gräben mit Gittern zu versehen bzw. zu verrohren (s. Kap 11.4.1). Nach der vorliegenden Artenschutzprüfung (Anlage 8) bieten die von der Planung betroffenen Gräben für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Amphibienarten keine geeignete Lebensgrundlage. Es handelt sich um unbefestigte Entwässerungsmulden, deren Böschungs- und Sohlbereiche durch eine ruderal geprägte Gras- und Krautvegetation gekennzeichnet sind.

Bei den übrigen Straßenverkehrsflächen sind neben den zulässigen versiegelten Flächen nur wegbegleitende Grünflächen festgesetzt, Gräben sind hier nicht vorhanden.

Mit der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftliche Verkehre, Fuß- und Radweg“ ist sichergestellt, dass nur landwirtschaftliche Fahrzeuge zulässig sind.

6.5 Fläche für die Landwirtschaft- Obstplantage

Auf der bestehenden Obstplantage sind die vorhandenen Halbstamm-Obstbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für einen Fußweg von den Stellplätzen bis zum ‚Sondergebiet Kelterei‘ ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien bis zu maximal 250 m² zulässig.

Auf der gekennzeichneten Fläche B sowie auf den Flurstücken 31, 30/1, 30/2 der Flur 69 in der Gemarkung Bommersheim ist eine Obstplantage mit Hoch- und Halbstamm-Obstbäume im Verhältnis 1:10 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Untersaat ist eine schwachwüchsige Rasenmischung einzusäen.

Mit der Anlage zusätzlicher Obstanbauflächen auf bisherigem Ackerland erfolgt die naturschutzrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffs (vgl. Ziffer 11.3.2). Hiermit kann eine weitere Stützung der lokalen Fledermaus-, Vogel- und Insektenfauna erfolgen.

Die landwirtschaftlichen Flächen für Obstplantagen innerhalb des Geltungsbereiches sind Bestandteil des Konzeptes, die Wertschöpfungskette des Apfels von Pflanzung über Vegetationsperioden bis hin zur Ernte und anschließender Produktion praktisch abzubilden.

6.6 Grünordnerische Maßnahmen im Sondergebiet Kelterei

Zur Eingriffsminimierung, zur Eingrünung des Gebietes und zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Wesentlichen die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Diese sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dabei sind auf 30% der Fläche zusammenhängende Bestände aus heimischen Bäumen und Sträuchern 1-3 anzupflanzen. Je angefangene 100 m² ist ein Baum und je angefangene 5 m² ist ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Außerdem ist gemäß Stellplatzsatzung je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung der baulichen Anlagen hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mit den festgesetzten anzupflanzenden Gehölzen sowie der vorhandenen und geplanten Obstplantage sichergestellt.

6.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in der Artenschutzprüfung (Anlage) aufgeführten Maßnahmen C01 – C04, V01, V02, V05, V06 und V07 (teilweise) sind in den textlichen Festsetzungen 5, 7.1 – 7.9 verbindlich geregelt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um den Schutz von Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten von wildlebenden Tieren sicherzustellen und die Lebensräume von besonders geschützten Tierarten nach Maßgabe des § 44 (1) BNatSchG zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahme C 03 erfolgt auf dem Flurstück 28 der Flur 70 in der Gemarkung Bommersheim. Um erhebliche Störungen der betroffenen Bodenbrüter des Offenlandes durch das Vorhaben zu kompensieren und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen, ist ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.12.2019 wurde auf die Sichtung eines Rebhuhns im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Vor diesem Hintergrund ist ein weiterer Blühstreifen in einer Größe von 1.000 m² auf dem Flurstück 25 der Flur 70 in der Gemarkung Bommersheim anzulegen.

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Maßnahmen V03, V04, V08 – V10 und V07 (teilweise) sind Bestandteil der textlichen Hinweise, da diese Inhalte nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu fassen sind bzw. bereits im Bundesnaturschutzgesetz verbindliche Regelungen getroffen sind.

Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Festsetzungen aufgrund dieser Rechtsgrundlage müssen immer auf städtebauliche Gründe zurückzuführen sein und eine bodenrechtliche Relevanz aufweisen.

Es können keine Festsetzungen getroffen werden, die ausschließlich der Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen dienen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, bodenrechtlich unzulässig.

In den als Hinweisen formulierten Maßnahmen werden insbesondere Verhaltensweisen beschrieben. Es handelt sich also vielmehr um Maßnahmen von Ge- und Verboten, die zwar unter naturschutzrechtlichen Zielen erstrebenswert sind, allerdings keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen.

Soweit die Aufnahme der Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen nicht möglich ist, ist dies durch vertragliche Vereinbarung zu gewährleisten. Dies geschieht in diesem Fall im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Bebauungsplans wird. Ebenso ist – falls aufgrund Einzelfallprüfung erforderlich – durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung jeweils sicherzustellen, dass die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Maßnahmen zur Verhinderung eines Verstoßes gegen das Verbot gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG beachtet und umgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.8 Bauordnungsrecht

Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur unterhalb des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut des entsprechenden Gebäudeteils sowie auf Vordachkonstruktionen zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 20% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Für Versiegelungen sind aus klimatischen Gründen nur helle Materialien zulässig.

6.9 Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte zu Mutterboden, Abstände der Gehölze zu Leitungen, Bodendenkmäler, Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet, Kampfmittelräumdienst, Leuchtmittel, Solarenergienutzung, Schutzgebiete, Zäune, Baumbestand/ Grünflächen, Baustoffe, Löschwasserteich, Empfehlungen zum Artenschutz sowie zu beachtende städtische Satzungen. Die Hinweise sind keine Regelungen im Sinne von Festsetzungen, sondern Anmerkungen zur Ausführungsplanung bzw. der tatsächlichen Bauausführung.

7. Geruchsmissionen

Im Norden des geplanten Vorhabens besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Geflügelzuchtanlage. Nach der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Schweinestalles als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Vor diesem Hintergrund waren die damit verbundenen Geruchsauswirkungen in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben zu untersuchen.

Im vorliegenden Gutachten (Anlage 5) wird aufgezeigt, wie hoch die Geruchsimmissionen im Plangebiet sind und welche Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind folgende Richtwerte für zulässige Geruchswahrnehmungen in Abhängigkeit des Gebietscharakters definiert:

- Wohn- und Mischgebiete: 10 % der Jahresstunden,
- Gewerbe- und Industriegebiete: 15 % der Jahresstunden,
- Dorfgebiete: 15 % der Jahresstunden,
- Außenbereich: 25 – 50 % der Jahresstunden.

Zu der Beurteilungsgrundlage des geplanten Vorhabens wird in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Untere Immissionsschutzbehörde vom 12.07.2019 folgendes ausgeführt: „In dem o.g. Sachstand sieht die untere Immissionsschutzbehörde eine Einzelfallprüfung nach Nr. 5 der GIRL für notwendig. Zudem sagt GIRL, Nr. 3 Abs. 5 folgendes: 'Ein Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil dieser Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Prüfung nach Nr. 5 für den jeweiligen Einzelfall bestehen'.

Nach der GIRL sind Gebiete, in denen sich die Personen nicht nur vorübergehend aufhalten zu berücksichtigen. Bei der Zuordnung von Immissionswerten ist eine Abstufung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht sachgerecht. Bei einer Geruchsbeurteilung ist jeweils die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen.

Die Immissionswerte der GIRL basieren auf Untersuchungen zum Expositions-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Geruchsbelastung und -belästigung. Dabei wurde die Geruchsbelastung und -belästigung von Anwohnerinnen und Anwohnern, die in der Nähe geruchsemitterender Anlagen wohnen, untersucht. Beschäftigte benachbarter Betriebe wurden in diesen Untersuchungen nicht erfasst.

Der Immissionswert von 15% für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich also auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Dennoch sind Beschäftigte eines anderen Betriebes Nachbarn und haben infolgedessen einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Für betroffene Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer sind jedoch i. d. R. höhere Immissionen zumutbar. Dies ist auch bei der Gastronomie anzuwenden. In dem für die Gastronomie vorgesehenen Bereich soll keine Wohnnutzung stattfinden, somit sind in diesem Bereich höhere Immissionswerte tolerierbar. Für die Betriebsangehörige und ihre Familie, die auf dem Gelände einer Tierhaltungsanlage wohnen, ist eine Geruchshäufigkeit von maximal 25% zulässig (GIRL-Sitzung 02/2014). Somit können ein Mittelwert bzw. ein Immissionswert bis zu 20% für die Arbeitnehmerinnen / Arbeitnehmer der Gastronomie als zumutbar genommen werden.“

Nach den Untersuchungsergebnissen werden im Bereich der geplanten Kelterei sowie der bestehenden Gerätehalle Geruchsimmissionen von maximal 19% der Jahresstunden ermittelt. Die geplante Gastronomienutzung wird maximal mit 16% belastet, so dass der Immissionswert von 20% unterschritten wird. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes wird mit 8% der Richtwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% der Jahresstunden unterschritten.



Abb. 5: Geruchsimmissionen in % der Jahresstunden
(Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten)

Mit den Ergebnissen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens zu den Geruchsauswirkungen wird die Verträglichkeit zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung mit den geplanten Erweiterungsabsichten und dem geplanten Vorhaben nachgewiesen.

8. Archäologische Bodenfunde

Für das Plangebiet wurde aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen römischer Villa rustica sowie neolithischer Befunde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt (Anlage 7). Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion auf einer Fläche von insgesamt 4.500 m² wurden als Basis für die bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Untersuchungsareals herangezogen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich in den Messergebnissen trotz großflächiger moderner Störungen und geologisch-bodenkundlich bedingter Messwertschwankungen einige Anomalien beobachten lassen, die als Grubenbefunde und somit als Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Siedlungsaktivitäten zu werten sind.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu einer abschließenden Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist vor jeglichen Bodeneingriffen ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 21 (1) HDSchG durchzuführen.

9. Verkehr

Die Erschließung der geplanten Kelterei ist über die verlängerte Freiligrathstraße vorgesehen. Das Befahren dieses Bereiches mit PKW ist auch heute für Anliegerverkehre, d.h. Kleingartennutzer und Erholungssuchende, bis zum Beginn der Obstplantage zulässig. Der weitere Wegeverlauf in Richtung Brücke über die A 661 ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Diese Situation wird sich mit Realisierung des geplanten Vorhabens nicht verändern.

Der Weg besitzt eine hohe Bedeutung für die Pächter der angrenzenden Kleingärten. Insgesamt stehen diesen am westlichen Wegrand der verlängerten Freiligrathstraße aktuell etwa 20 Pkw-Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Süden erfolgt über die Freiligrathstraße eine Anbindung an die Hohemarkstraße und das übergeordnete Straßennetz in Oberursel. Die nächstgelegene Haltestelle der U-Bahn Linie U3 „Oberursel Altstadt“, die eine Anbindung an den Oberurseler Bahnhof sowie eine umstiegsfreie Weiterfahrt zur Frankfurter Innenstadt bietet, liegt etwa 1.000 m entfernt. Das geplante Vorhaben ist von der Oberurseler Innenstadt ca. 1.300 m, von der Ortsmitte Oberstedten ca. 2.000 m sowie von der Bad Homburger Innenstadt ca. 2.500 Meter entfernt – und ist somit auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

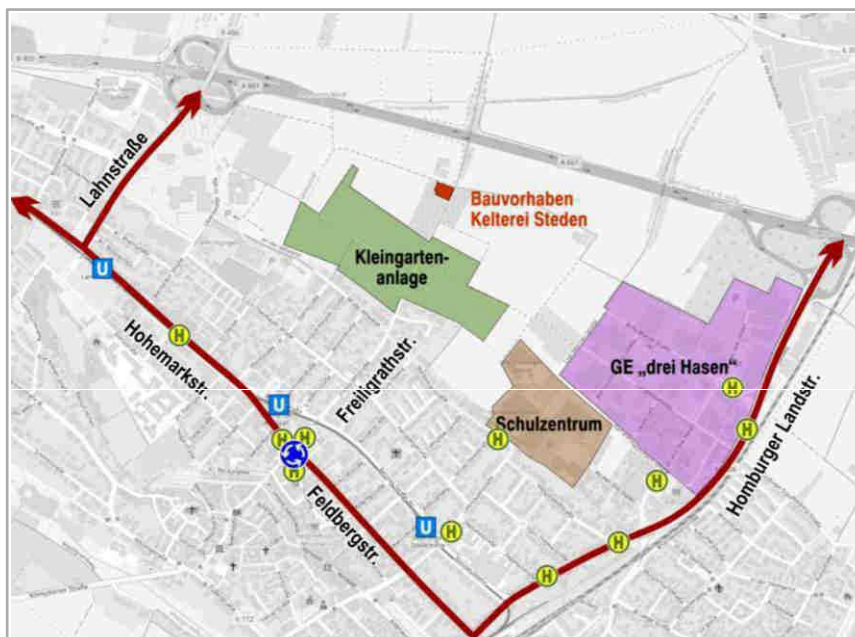


Abb. 5: Übersicht der geplanten Erschließung
(Quelle: Verkehrsuntersuchung Aussiedlung Kelterei)

Die für den gastronomischen Betrieb erforderlichen PKW-Stellplätze sowie Stellplätze für die Nutzer der Kleingärten sind im Süden des Plangebietes nördlich der Kleingärten, auf den Flächen der heutigen Obstplantage vorgesehen, während Fahrradstellplätze direkt im Bereich der baulichen Anlagen hergestellt werden. Die Ergebnisse sowie Vorschläge zu Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen sind in der Verkehrsuntersuchung (Anlage 4) ausführlich dargelegt und in Ziffer 11.2 zusammengefasst.

10. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt privatrechtlich gemäß Trinkwasserverordnung durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel über eine in der verlängerten Freiligrathstraße liegende, nicht der allgemeinen Versorgung dienenden Wasserleitung DN 100 G. Der Anschluss an das Oberurseler Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt über einen Wasserzählerschacht, auf der Höhe Freiligrathstraße 57.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserteich im Plangebiet vorgesehen.

Die Stromversorgung kann über die vorhandenen Leitungen in der Freiligrathstraße, die bis in das Plangebiet zu erweitern sind, sichergestellt werden. Sollte die Leistung der Stromversorgung nicht ausreichend sein, kann im Plangebiet eine Transformatorstation errichtet werden. Die Gasversorgung ist in Absprache mit den Stadtwerken der Stadt Oberursel (Taunus) herzustellen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der verlängerten Freiligrathstraße. Nach der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zum GEP werden die anerkannten Regeln der Technik eingehalten, die CSB-Frachten liegen unter dem gesetzlichen Grenzwert von 250 kg CSB/ha Au. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn u.a.

- die Abwasseranlagen den Regeln der Technik entsprechen,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der Nachweis zur Einhaltung der aktuellen Regeln der Technik hinsichtlich des vorhandenen Mischwasserkanals wird derzeit vom zuständigen Eigenbetrieb der Stadt Oberursel (Taunus) Bau & Service Oberursel in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium vorbereitet.

In § 37 (4) Hessisches Wassergesetz ist geregelt, das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Erlaubnis zur Versickerung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Nach der Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in dem geplanten Löschteich eingeleitet werden kann. Im Plangebiet sind ca. 1,5 ha unversiegelte Flächen, auf denen das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Bewässerung genutzt oder versickert werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Oberursel (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 23. 09.1988 und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13.03.2017 sind zu beachten. Das Plangebiet liegt ebenfalls in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 ist zu beachten.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Verkehrliche Auswirkungen

11.1.1 KFZ-Verkehre

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Anlage 4) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf Grundlage der Betriebsbeschreibung sowie der technischen Regelwerke ermittelt. Des Weiteren wurden die bereits heute vorhandenen Kleingärten, der vorhandene landwirtschaftliche Verkehr und die im Gebiet der Freiligrathstraße / Ebertstraße prognostizierten Verkehre aus den geplanten Neubaumaßnahmen (denkbare Bauvorhaben zwischen der Lahnstraße, Hohemarkstraße und der Ebertstraße) berücksichtigt. Anzumerken ist allerdings, dass für diverse denkbare Bauvorhaben weder konkrete Planungen vorliegen noch Baurecht besteht. Mithin wird in der Prognose der ungünstigste Fall betrachtet. Es wurden Empfehlungen zur Abwicklung der Verkehre, der Anzahl an Fahrrad- und PKW-Stellplätzen sowie hinsichtlich der Gestaltung der Freiligrathstraße erarbeitet.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im Folgenden zusammenfassend erläutert:

Die meisten Kfz-Fahrten, die durch die Aussiedlung der Kelterei erzeugt werden, werden voraussichtlich durch die Besucher des gastronomischen Angebots verursacht. Somit ist das Hauptverkehrsaufkommen der Kelterei an Wochenenden mit schönem Wetter zu erwarten. Eine Überlagerung mit den werktäglichen Verkehrsspitzen im Berufsverkehr (Montag bis Freitag zwischen 7.00 – 9.00 Uhr und 16.30 – 18.30 Uhr) ist unwahrscheinlich und war hier zu vernachlässigen. Für die Leistungsfähigkeit an den umliegenden Knotenpunkten werden keine Probleme durch den Neuverkehr erwartet.

Für die Kfz-Erschließung der geplanten Kelterei-Gastronomie wurden zwei großräumige Varianten geprüft.

- Anbindung über die Freiligrathstraße an das übergeordnete Straßennetz (Hohemarkstraße / Feldbergstraße).
- Anbindung über landwirtschaftliche Wege an das Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ und an das übergeordnete Straßennetz (Homburger Landstraße / Nasauer Straße)

Eine Anbindung über die verlängerte Freiligrathstraße bietet deutlich mehr Vorteile gegenüber einer Anbindung an das Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ und wurde daher als bevorzugte Erschließung für die geplante Kelterei-Gastronomie ausgewählt. Die verlängerte Freiligrathstraße bis zu den vorgesehenen Pkw-Stellplätzen ist bereits heute für den Kfz-Verkehr freigegeben. Außerdem waren Kriterien hinsichtlich des Erhaltungsaufwands maßgebend:

- Der Ausbauaufwand und damit auch die zu versiegelnde Fläche sind bei der Anbindung über die Freiligrathstraße aufgrund der kürzeren Strecke und der bestehenden Breite deutlich geringer. Bei einer Anbindung über das Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ wäre folglich neben erheblich höheren Kosten ein deutlich größerer Eingriff in die Natur und in benachbarte Grundstücke erforderlich. Bei einem Ausbau des landwirtschaftlichen Weges zum Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ sind eine Vielzahl von Grundstücken betroffen.
- Bei einem Ausbau der Anbindung über das Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ bestünde außerdem die Gefahr, dass sich hier „Schleichverkehre“ (z.B. Umfahrung eines Staus in der Homburger Landstraße) einstellen könnten. Des Weiteren sind mit dieser Variante Konflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und dem motorisierten Freizeitverkehr der Besucher auch aufgrund der längeren Strecke zu erwarten.
- Der Weg bis zu den vorgesehenen Pkw-Stellplätzen ist bereits heute für den Kfz-Verkehr freigegeben. Es müssen keine Freigaben oder Umwidmungen erlassen werden.

Das aktuelle Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wurde im Rahmen einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2017 ermittelt. Aufgrund denkbarer Bauvorhaben zwischen der Lahnstraße, Hohemarkstraße und der Ebertstraße wird für die Freiligrathstraße eine Verkehrszunahme von etwa 20 % prognostiziert.

Während im südlichen Bereich am Übergang auf die Hohemarkstraße die Kfz-Verkehrsmenge bei etwa 1.100 Kfz/24 h im Querschnitt liegt, beträgt sie nördlich des Knotenpunkts Freiligrathstraße / An der Billwiese / Bleibiskopfstraße noch etwa 450 Kfz/24h. Dabei entfallen jeweils ca. 10% auf die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde. Dies bedeutet, dass im Querschnitt der Freiligrathstraße durchschnittlich 1 – 2 Fahrzeuge pro Minute während der Spitzenstunden zu zählen sind. Damit ist in der gesamten Freiligrathstraße gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 07) eine sehr verträgliche Verkehrsmenge für eine Wohnstraße gegeben. Ergänzend dazu wurde im September 2018 auf Höhe des Flurstücks 5545/1, das direkt am Beginn der Ausschilderung des landwirtschaftlichen Weges liegt, von Freitag bis Sonntag eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Verkehrserhebung führte zu der Erkenntnis, dass die verlängerte Freiligrathstraße keine Bedeutung für den Kfz-Durchgangsverkehr einnimmt.

Die Prognose des Tages-Neuverkehrs erfolgte für drei Szenarien, die sich hinsichtlich des Gastronomiebetriebes unterscheiden:

- Szenario 0: (Nullfall): Gastronomie nicht geöffnet
- Szenario 1: Gastronomie geöffnet mit mittlerer bis hoher Auslastung
- Szenario 2: Gastronomie geöffnet an Wochenendtag und besondere spezifische Veranstaltung (Spitzentag)

Bei Szenario 0 (Gastronomie nicht geöffnet) wird von ca. 40 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag ausgegangen, die über die Freiligrathstraße abgewickelt werden. An diesen Tag ergibt sich demnach nur ein marginaler Zuwachs des Kfz-Verkehrsaufkommens von unter 10%.

An Tagen mit geöffneter Gastronomie werden die Besuchernachfrage und somit das Kfz-Verkehrsaufkommen in erheblichem Maße schwanken. Bei einer hohen Besuchernachfrage entsprechend Szenario 1 werden ca. 320 zusätzliche Kfz-Fahrten prognostiziert. Damit steigt das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße zwar prozentual gesehen merklich an, bezogen auf die Spitzenstunden beläuft sich die Belastungszunahme im Querschnitt allerdings auf lediglich ca. 1 Kfz pro etwa 2 Minuten.

An Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen (Szenario 2) ist mit etwa 290 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass während der Spitzenstunden ca. 1 zusätzliches Kfz pro etwa 2 Minuten die Freiligrathstraße befahren und das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen somit auf etwa 2 Fahrzeuge pro Minute ansteigen wird.

Das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wird sich bei Ansiedlung der Kelterei zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen. Für den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz stellt dies aus verkehrlicher Sicht keine Probleme dar. Gemäß RASt ist ein Knotenpunkt mit Rechts-vor-links-Regelung bis zu einer Verkehrsstärke von 800 Kfz/h als Summe über alle Zufahrten geeignet. Die im Verkehrsgutachten betrachteten Knotenpunkte weisen selbst in der Prognose Verkehrsmengen von unter 200 Kfz/h in den Spitzenstunden auf, sodass hier noch erhebliche Kapazitätsreserven bestehen.

11.1.2 Fuß- und Radverkehre

Die geplante Keltereigastronomie liegt etwa 1.000 m von der U-Bahn Haltestelle „Altstadt“ entfernt. Auch wenn diese Wegelänge zwar über der Entfernung, die man grundsätzlich als zumutbaren Fußweg zu einer Haltestelle bewerten würde liegt, ist eine Anreise zu Fuß in Verbindung mit einer Freizeitaktivität (z.B. Spazieren gehen) durchaus zu erwarten. Das Plangebiet liegt darüber hinaus an einer beliebten Radroute, auf der sich bereits heute Ausflugsverkehr bündelt. Neben Kleingärtnern und Ausflugsverkehr sind die heutigen Wege auch für den Fahrrad-Schulverkehr (u.a. aus Oberstedten) wichtig. Einige der innerörtlichen Radverbindungen sind bereits mit einer richtliniengemäßen Wegweisung ausgestattet.

Der Anteil der Radfahrer am Gesamtverkehrsaufkommen ist zwar prozentual hoch (etwa 70 % der gezählten Fahrzeuge), allerdings bewegt sich auch das Radverkehrsaufkommen mit bis zu 200 Radfahrern pro Wochenend-Tag in einem überschaubaren Rahmen.

Aufgrund der hohen Bedeutung für den Radverkehr, ist die Umwidmung der verlängerten Freiligrathstraße zu einer Fahrradstraße vorgesehen. Auf Fahrradstraßen haben Radfahrer Priorität gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern. Die Benutzung durch andere Fahrzeuge muss über eine Zusatzbeschilderungen (z.B. „Pkw frei“) erfolgen.

11.1.3 Ruhende Verkehre

Für die Kelterei-Gastronomie wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 26 ermittelt. Auf den im Bebauungsplan festgesetzte Fläche können 28 PKW-Stellplätze realisiert werden. Darüber hinaus ist die Herstellung von Stellplätzen für Kleingärtner westlich der geplanten Stellplätze für die Gastronomie vorgesehen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel sind für Besucher der geplanten Gastronomie ca. 23 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität der Besucher sind ca. 50 Abstellplätze direkt am Eingangsbereich der Gastronomie vorgesehen.

11.1.4 Gestaltung der verlängerten Freiligrathstraße

Für den Ausbau und die Gestaltung der verlängerten Freiligrathstraße zur Erschließung der Kelterei wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet. Die Planung sieht eine durchgehende Fahrbahnbreite von 3,50 m vor. Dies entspricht über weite Teile bereits dem Bestand, sodass nur geringfügig neue Flächen zu versiegeln sind. Der maßgebende Begegnungsfall, welcher über die gesamte Strecke möglich ist, entspricht damit Pkw / Radverkehr und Pkw / Fußverkehr. Für den Begegnungsfall Pkw / Pkw sind auf dem gesamten Abschnitt insgesamt 3 Ausweichstellen vorgesehen, so dass auch der Pkw-Begegnungsverkehr an den besucherstarken Wochenenden abgewickelt werden kann. Um die Ausweichstellen von abgestellten Kfz freizuhalten, wird eine gestalterische Hervorhebung der Ausweichstellen vorgesehen. Grundsätzlich sollte davon ausgegangen werden, dass die Ausweichstellen durch eine klare und deutliche Kennzeichnung und Beschilderung freigehalten werden (vgl. Anlage 0: Visualisierung – Verkehrssituation verlängerte Freiligrathstraße).

Nach den zeichnerischen Festsetzungen kann im Bereich der Ausweichbuchten bzw. zusätzlicher Parkplätze im unteren Abschnitt der verlängerten Freiligrathstraße mit der Überbauung der Gräben (mit Verrohrung, die eine Amphibienwanderung zulassen) eine Verkehrsflächenbreite von max. 6,50 m realisiert werden (vgl. Abb. 6,7).

Bisheriger Text:

Nach den zeichnerischen Festsetzungen kann mit der Überbauung der Gräben (mit Verrohrung, die eine Amphibienwanderung zulassen) eine Verkehrsflächenbreite von ca. 6,50 m realisiert werden (vgl. Abb. 6,7).

Die mit der Konzeption entfallenen 7 Stellplätze entlang der verlängerten Freiligrathstraße werden westlich der geplanten Stellplätze für die Kelterei-Gastronomie neu errichtet.

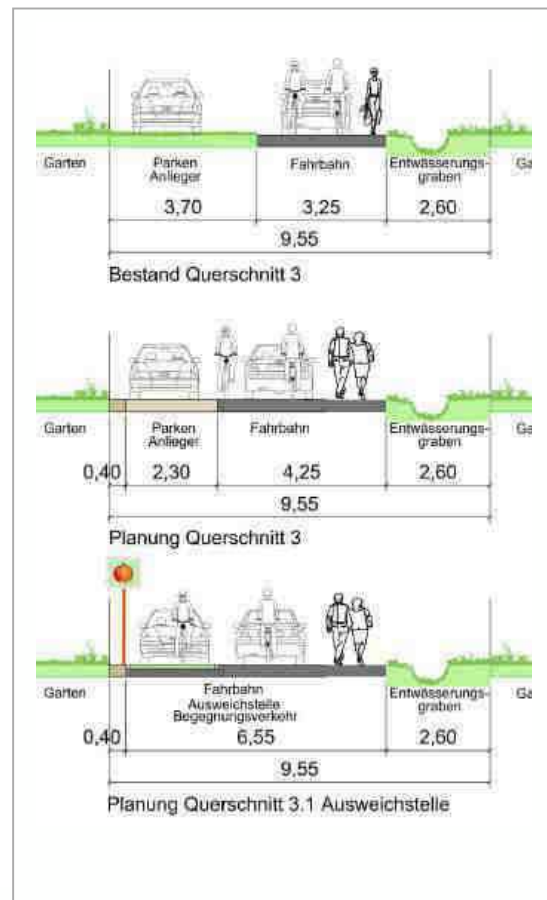


Abb 6,7: Konzept Straßenraum, Querschnitte (Quelle: Verkehrsuntersuchung Aussiedlung Kelterei)

11.3 Auswirkungen der Schallimmissionen aus dem Gastronomiebetrieb

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose (Anlage 8) wurden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Außenbewirtschaftung sowie des zugeordneten Parkierungs- und Andienungsverkehrs auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Die Immissionsempfindlichkeit der im Süden gelegenen Wohnbebauung an der Georg-Hieronymi-Straße entspricht gemäß Bebauungsplan Nr. 156 "Wohnbebauung östlich der Freiligrathstraße" und Ergänzungssatzung "Wohnbebauung westlich der Freiligrathstraße" einem reinen Wohngebiet.

Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird an einem Sonn- bzw. Feiertag von einer Vollbesetzung des Freisitzes innerhalb der gesamten Öffnungszeit von 11.00 - 23.00 Uhr, einer maximalen Nutzung des Besucher-Parkplatzes sowie von 6 Lieferfahrzeugen ausgegangen.

Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose werden mit den geplanten Nutzungen (Besucher auf der Terrasse und Nutzer des Parkplatzes) im Einwirkungsbereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags/nachts 50/35 dB(A) um ca. 6 dB(A) und mehr unterschritten.

Für die Beurteilung der Auswirkungen zum Verkehrslärm auf der Feiligrathstraße sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ maßgebend. Demnach sind für reine und allgemeine Wohngebiete die Grenzwerte von tags/nachts 59/49 dB(A) einzuhalten.

Die durch das geplante Vorhaben maximal bedingten 310 Pkw-Bewegungen im Tagzeitraum, die Abfahrten Gastronomie-Stellplatzes mit 30 Pkw-Bewegungen im Nachtzeitraum sowie im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite 12 Lkw-Bewegungen im Tagzeitraum führen an den Wohnhäusern entlang der Freiligrathstraße in 9 m Abstand zur Straßenmitte gemäß RLS-90 /4/ zu Beurteilungspegeln von aufgerundet tags/nachts 51/41 dB(A). Damit werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ deutlich unterschritten.

11.4 Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes und der Umwelt

11.4.1 Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Artenschutzprüfung wird untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG zu vereinbaren ist. Für das Plangebiet ist gemäß § 44 BNatSchG eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt worden (Anlage 8). Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind wie folgt zusammenzufassen:

Bei Realisierung der Planung werden fast ausschließlich terrestrische Lebensräume in Anspruch genommen. Für die Ertüchtigung der Zufahrt aus Richtung Süden auf der Westseite der verlängerten Freiligrathstraße werden die vorhandenen Gräben verrohrt bzw. mit Gittern versehen. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnte hier nur temporär ein Wasserlauf festgestellt werden. Die von der Planung betroffenen Gräben bieten für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Amphibienarten keine geeignete Lebensgrundlage.

Mit Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird es zu direkten Habitatverlusten und Veränderungen der Standortverhältnisse, aber auch zu störoökologischen Belastungswirkungen des Umfeldes kommen, die über das derzeitige Maß deutlich hinausgehen.

Als relevante Lebensraumtypen der artenschutzfachlich bedeutsamen Gruppen lassen sich im Untersuchungsraum Obstgehölze, Acker, Gräben und Saumstrukturen sowie ein Gebäude abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im Wesentlichen Arten / Artengruppen betroffen sein werden, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an diese Strukturen gebunden sind.

Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015). Aktuelle Begehungen des Plangebiets zur Kartierung der ausgewählten, artenschutzrechtlich relevanten Arten, Feldhamster, Fledermäuse, Vögel und Amphibien wurden zwischen Mitte Februar und Ende September 2018 durchgeführt. Nach erfolgter Abschichtung wurden die Gruppen der Vögel und Fledermäuse geprüft.

Folgende Maßnahmen sind zum Ausschluss des Verbotstatbestandes im Bebauungsplan festgesetzt oder als Hinweise aufgenommen:

- Vorhandener Gehölzbestand (V01, V03, V04, V07, V08)
- Erhalt von Nist- und Fledermauskästen (V02, V05, V06)
- Installation von Nist- und Fledermauskästen (C01, C02, C04)
- Blühstreifen für Feldlerchen (C03)
- Begrenzung der Ausführungszeiten (V09, V10)

Die Maßnahmen sind – zur Vermeidung eventueller Rechtsunsicherheiten – sowohl Gegenstand der Festsetzungen als auch des Durchführungsvertrages, auch wenn an sich eines der beiden Instrumente zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend wäre.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass mit Umsetzung der Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG besteht und somit ist kein Ausnahmeerfordernis gegeben.

11.4.2 Umwelt, Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 249 wurde der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB erstellt. Zusammenfassend kann zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung folgendes ausgeführt werden:

Die Realisierung der Planung wird sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts auswirken. Hiervon betroffen ist vor allem das Schutzgut Boden, da es durch die Inanspruchnahme eines bisherigen Teils der Kulturlandschaft zu einem dauerhaften Verlust bisher unverbauter landwirtschaftlicher Böden mit großer Fruchtbarkeit kommen wird.

Die durch Realisierung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch folgende Maßnahmen, die über entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. durch Hinweise im Bebauungsplan verankert sind, minimiert bzw. kompensiert werden:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.

Durch die Begrenzung der bebauten und befestigten / versiegelten Flächen auf das für das Vorhaben notwendige Minimum wird der Forderung nach sparsamem Umgang mit natürlich gewachsenen Böden Rechnung getragen. Gleichzeitig kann hierdurch der Verlust versickerungsfähiger Substrate beschränkt werden, und für das lokale Klima entstehen weniger Beeinträchtigungen durch unerwünschte Überwärmung.

- Begrünung der nicht bebauten Grundstückflächen.
Von einer Begrünung der nicht bebauten Grundstückflächen profitieren das lokale Klima (Reduzierung der Aufheizung) sowie die lokalen Lebensgemeinschaften (Schaffung von Ersatzhabitaten für entsprechend angepasste Arten). Darüber hinaus können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.
- Anpflanzen von Gehölzen.
Mit dieser Festsetzung können die Situation der lokalen Lebensgemeinschaften stabilisiert / optimiert sowie das Landschaftsbild erhalten / aufgewertet werden. Darüber hinaus haben Gehölzbestände positive Auswirkungen auf das lokale Klima (Verminderung der Aufheizung) und auf die menschliche Gesundheit (Frischlufthproduktion).
- Anlage von Blühflächen.
Die Anlage und Erhaltung von Blühflächen sind vor allem für Insekten und andere Kleintiere ein wesentlicher Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Biodiversität. Da diese Tiere wichtige Elemente der Nahrungskette darstellen, kann durch die Maßnahme zudem auch die Nahrungsgrundlage für größere Tiere (z.B. Fledermäuse und Vögel) in der intensiv genutzten Kulturlandschaft optimiert werden.
- Anlage von Obstplantagen.
Mit der Anlage zusätzlicher Obstanbauflächen auf bisherigem Ackerland kann eine weitere Stützung der lokalen Fledermaus-, Vogel- und Insektenfauna erfolgen.
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.
Mit diesem Hinweis soll sichergestellt werden, dass die an Nähr- und Mineralstoffen sowie Bodenlebewesen besonders reiche obere Bodenschicht ('Mutterboden') erhalten und für vegetationstechnische Maßnahmen weiterverwendet werden kann.
- Versickerung bzw. Sammeln und Wiederverwenden des Niederschlagswassers.
Diese Maßnahme wird zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt beitragen.
- Festsetzung zum Umgang mit möglichen Bodendenkmalen.
Diese Festsetzung dient der Sicherung und dem fachkundigen Umgang mit ggfs. im Boden lagernden Relikten vor- und frühgeschichtlicher Siedlungsaktivitäten.
- Verwendung heller, Temperatur reduzierender Materialien für Flächenbefestigungen.
Durch die Verwendung heller Materialien für Befestigungen kann die Aufheizung bei sommerlichen Strahlungswetterlagen reduziert werden.

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für die Beleuchtung der Straßen, Stellplatzflächen und der privaten Freiflächen (Hinweis).
Mit dieser Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die zur Beleuchtung des Sondergebiets eingesetzten Leuchtmittel nicht als Insektenfallen für die Besiedler der benachbarten Lebensräume wirken und damit die aufwertenden Maßnahmen in Frage stellen.
- Maßnahmen zum Artenschutz.
Durch die Festsetzungen zum Artenschutz wird ausgeschlossen, dass es bei Realisierung der Planung zum Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG kommen wird.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde gemäß § 8 Übergangs- und Schlussvorschriften, der Novellierung der Kompensationsverordnung (KV) von 2018 nach den Vorgaben der KV 2005 erstellt.

Zur Kompensation der geplanten Eingriffe sind auf den im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen B sowie auf den Flurstücken 30/1, 30/2 und 31 der Flur 69, Gemarkung Bommersheim, Obstplantagen mit einer Gesamtgröße von 10.800 m² anzulegen. Des Weiteren sind für die aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Maßnahmen für die Feldlerche und für das Rebhuhn zwei Blühflächen von je 1.000 m² auf dem Flurstück 28 und 25 der Flur 70 in der Gemarkung Bommersheim anzulegen.

Nach den Ergebnissen der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde mit den vorgenannten Maßnahmen ein Überschuss von 4.445 Biotopwertpunkten ermittelt

12. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	in qm
Geltungsbereich	24.975
So - Gebiet - gesamt	5.971
SO - überbaubare Fläche	4.032
SO - nicht überbaubare Fläche	1.939
Überbaubare Fläche Gebäude	2.200
Vollversiegelte Fläche	750
Wasserdurchlässige Versiegelung	1.100
Straßenverkehrsfläche	2.906
Grünflächen - wegbegleitend	870
Öffentliche Grünfläche - Graben	361
Stellplätze	1.355
Obstplantage (mit Fußweg)	13.512

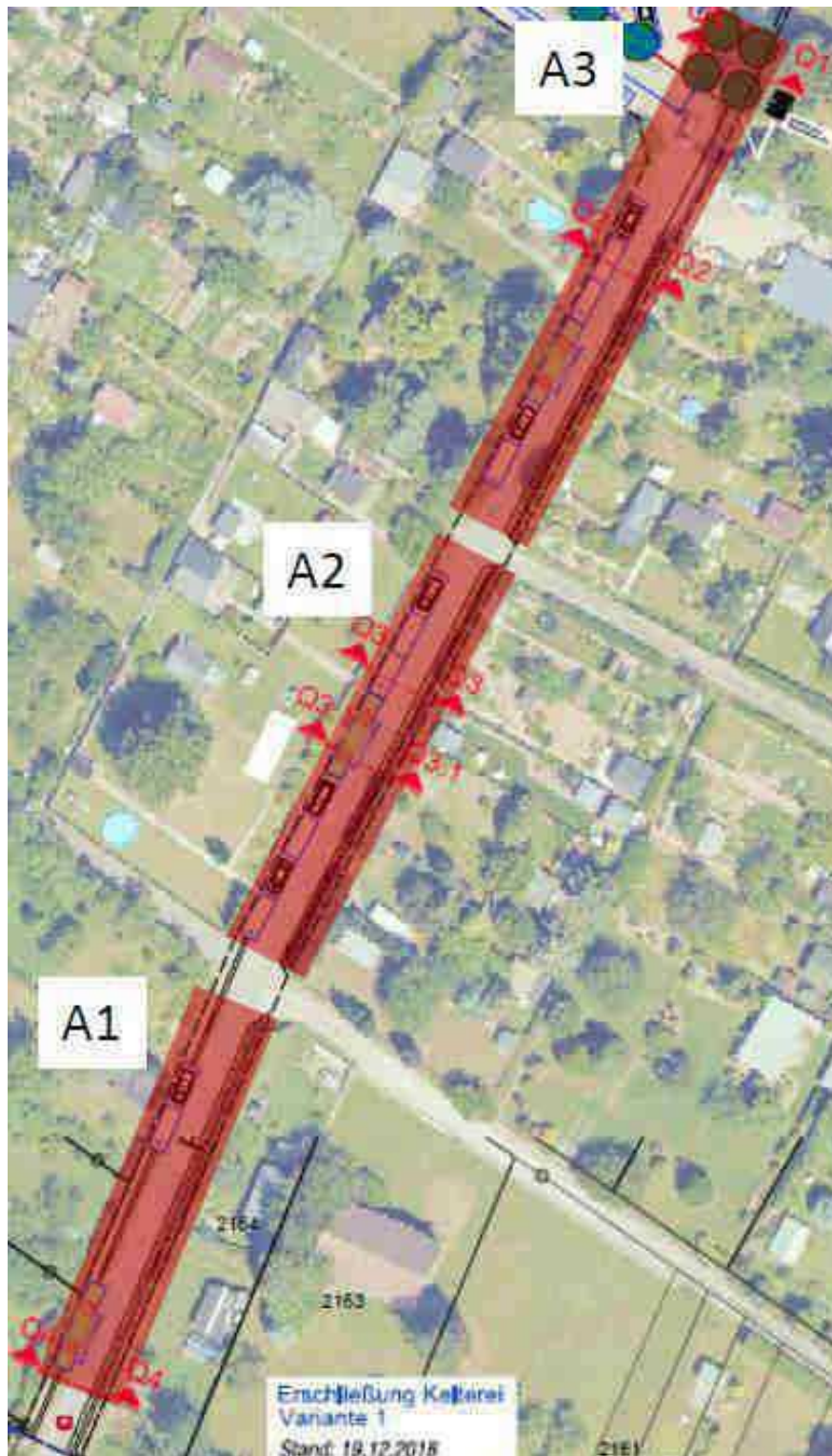
13. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten verbindlich geregelt. Folgende Inhalte sind unter anderem Bestandteil des hier betroffenen Durchführungsvertrages:

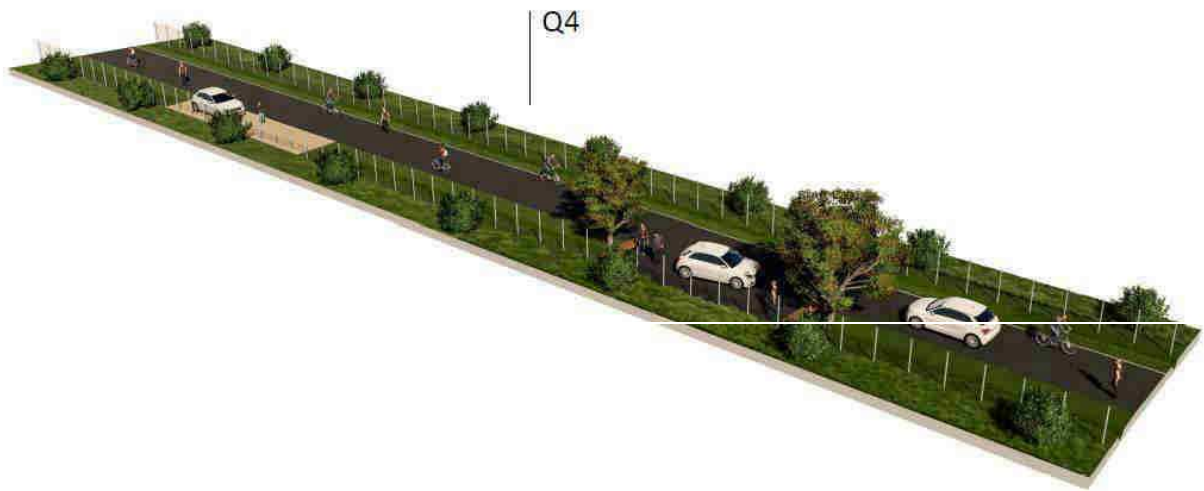
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, zu tragen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Maßnahmen, die sich aus dem Umweltbericht (März 2020) und dem Gutachten zur Artenschutzprüfung (März 2020) ergeben, auf eigene Kosten durchzuführen und zu überwachen.
- Die Kosten für die erforderlichen baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen, die für eine geordnete Erschließung über die verlängerte Freiligrathstraße erforderlich sind, hat der Vorhabenträger in vollem Umfang zu tragen.
- In Bezug auf die Schank- und Speisewirtschaft darf die Netto-Gastraumnutzfläche im Innenraum 175 qm mit 80 Sitzplätzen und die Außenterrasse von 110 qm mit 85 Sitzplätzen nicht überschritten werden. In dem Schulungsraum im 1. OG der Gastronomie ist maximal eine Netto-Tagungsraumnutzfläche von 90 qm mit 26 Sitzplätzen zulässig. Im Bauantrag sind die Flächen entsprechend nachzuweisen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bauantrag als Teil der Betriebsbeschreibung konkrete Maßnahmen eines Konzeptes der nachhaltigen Mobilität aufzunehmen und aktiv darauf hinzuwirken, dass Besucher vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß die Gastronomie besuchen.

Oberursel (Taunus), den

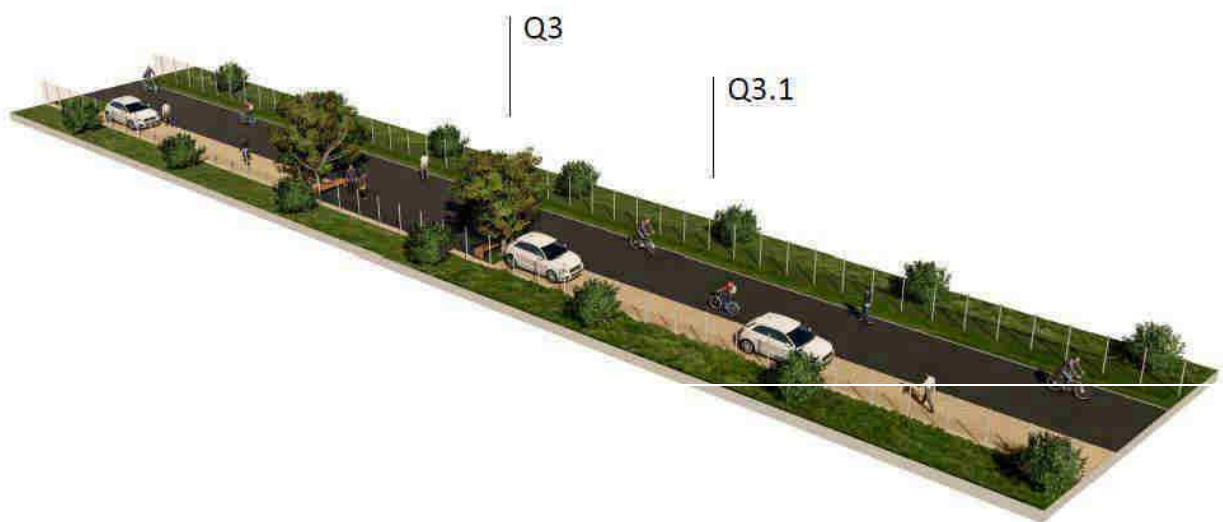
Hans-Georg Brum, Bürgermeister

Anlagen 0 - 3**0 Visualisierung – Verkehrssituation verlängerte Freiligrathstraße**

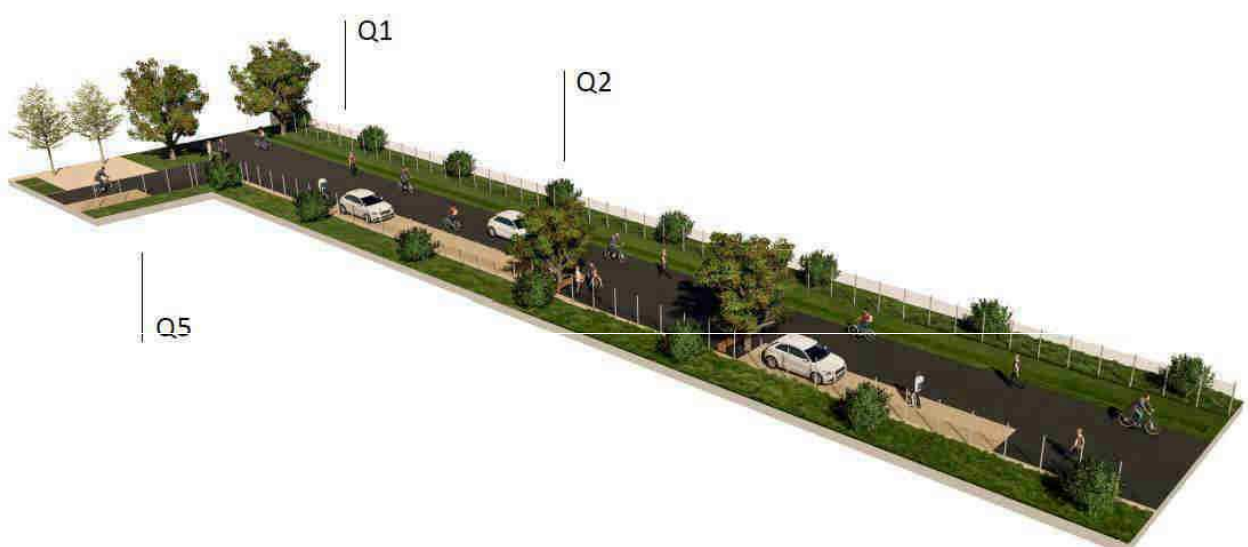
A 1



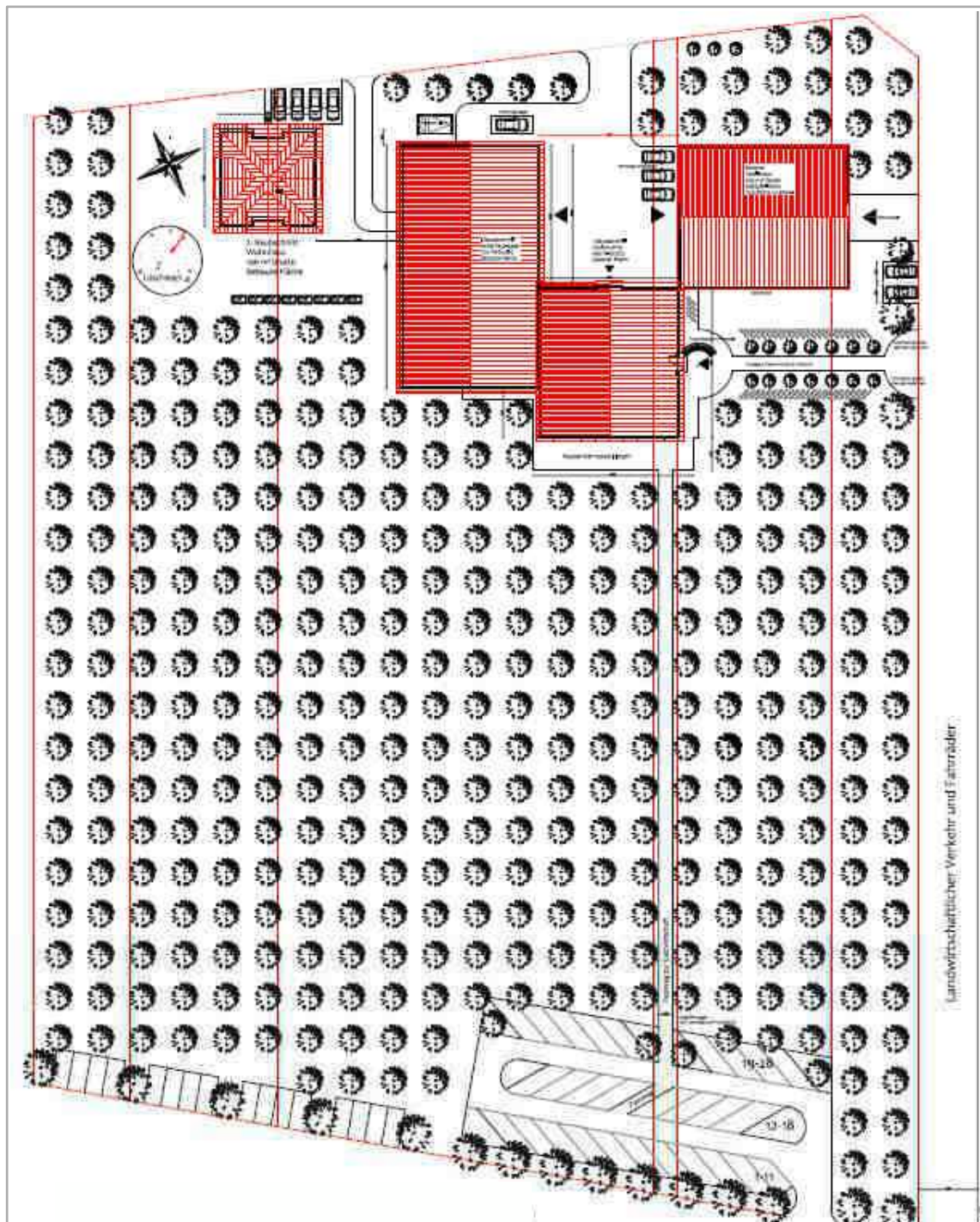
A 2



A 3

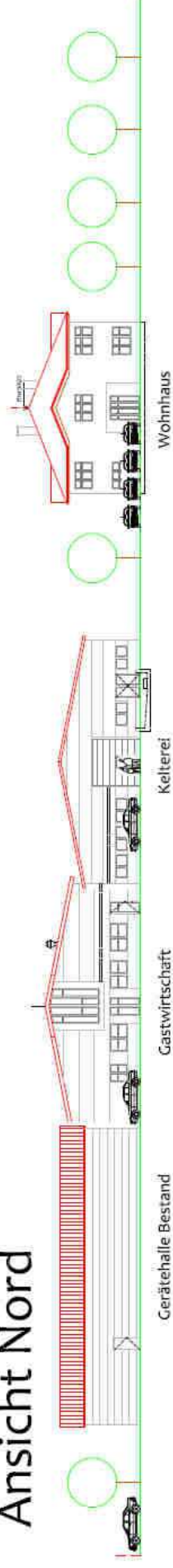


1. Lageplan

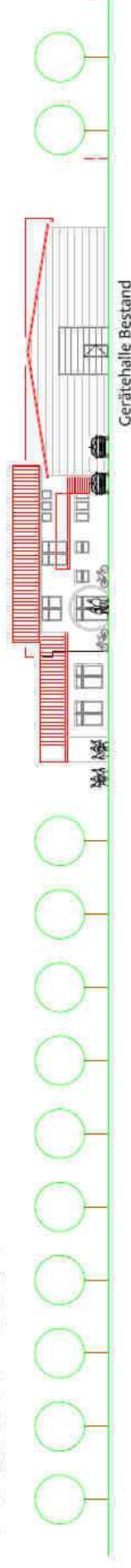


1. Ansichten und Schnitt

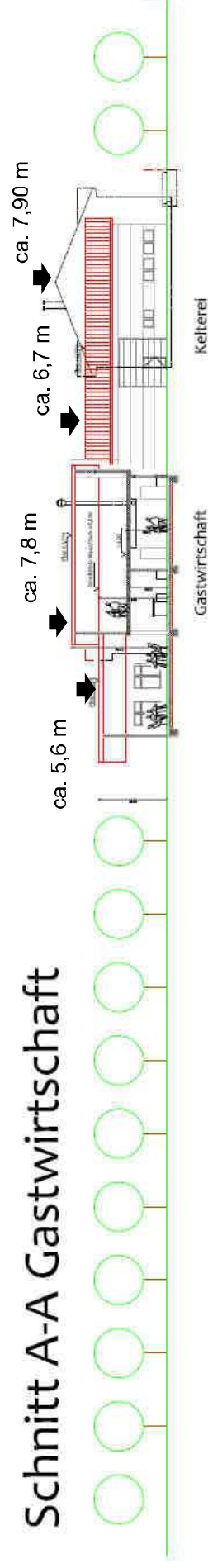
Ansicht Nord



Ansicht Ost 1



Schnitt A-A Gastwirtschaft



2. Bestandssituation

